

# CADRAGE SYNTHÉTIQUE PRÉALABLE À L'ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Atelier ORHL « politiques locales de l'habitat »

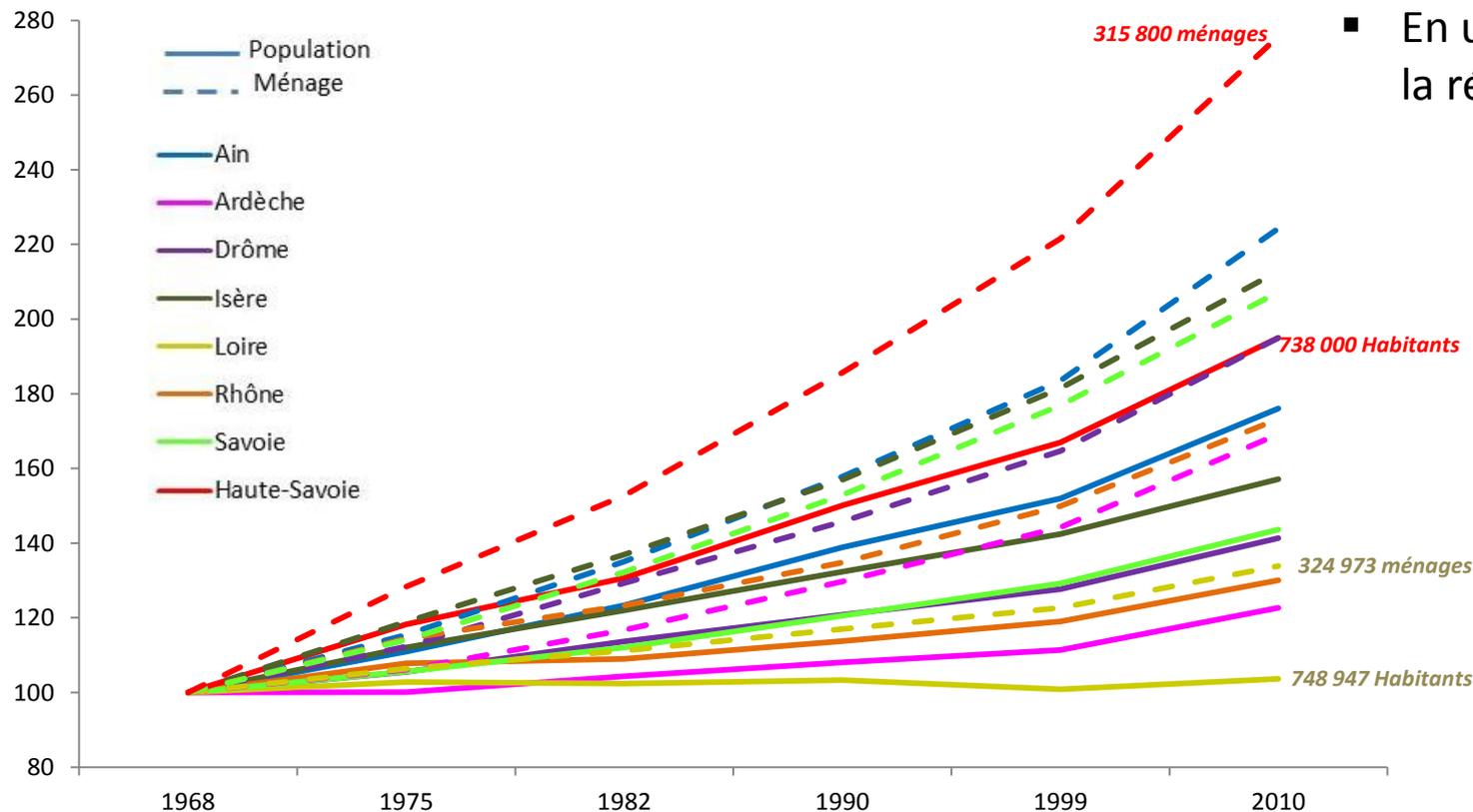
11 octobre 2013



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT  
RHÔNE-ALPES

# Un territoire très attractif et dynamique, une pression sur le parc de logements, accentuée par la démographie et la diminution de la taille des ménages

Depuis 1968, en base 100, évolution de la population et des ménages  
Des départements et de la région Rhône-Alpes



- En une décennie, pour la région :  
+ 600 000 habitants  
+ 400 000 ménages

Source : INSEE, Recensement de la population

- Entre 1999 et 2010, la région a enregistré un taux de croissance de 0,9%/an (population) et surtout **1,4%/an**
- **Le taux de croissance le plus élevé pour la Haute-Savoie (74) : 1,4%/an (population) et 2%/an (ménages)**

## ❖ **LE NIVEAU DE REVENUS :**

1<sup>ER</sup> FACTEUR DE DIFFÉRENCIATION DES CONDITIONS DE  
VIE DANS LES TERRITOIRES

IMPACTE DIRECTEMENT LES MARCHES IMMOBILIERS

# Niveau de vie élevé pour Rhône-Alpes

## De fortes disparités entre territoires, liées au dynamisme de l'économie

- La région occupe la 3<sup>ème</sup> place, derrière l'Ile-de-France et l'Alsace

*revenu médian par UC : 19 000€ contre 18 300 € pour la France métropolitaine*

- Les territoires aux plus forts écarts de revenus entre les habitants :
  - Genevois français
  - Villes-centre : Lyon, Grenoble, Saint-Etienne
- Enrichissement des fractions les plus aisées (D9) et recul du niveau de vie des plus pauvres (D1)

**Revenus fiscaux par UC (€)  
pour les 7 plus grandes aires  
urbaines  
de Rhône-Alpes en 2010**

	<i>D 1</i>	<i>Médiane</i>	<i>D 9</i>	<i>Rapport inter-déciles D9/D1</i>
Lyon	7 357	20 090	39 737	5,4
Grenoble	8 280	20 693	39 505	4,8
Saint-Étienne	6 445	17 694	33 133	5,1
Genève (SUI) - Annemasse (partie française)	6 878	26 092	60 823	8,8
Anncyy	9 992	22 562	44 878	4,5
Chambéry	8 575	20 490	38 850	4,5
Valence	6 988	18 572	35 494	5,1
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>7 562</b>	<b>19 495</b>	<b>38 618</b>	<b>5,1</b>

*Source : Insee-DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages*

# De hauts revenus

## Les plus élevés sont concentrés en périphérie des grandes villes

LES REVENUS MÉDIANS  
EN 2010

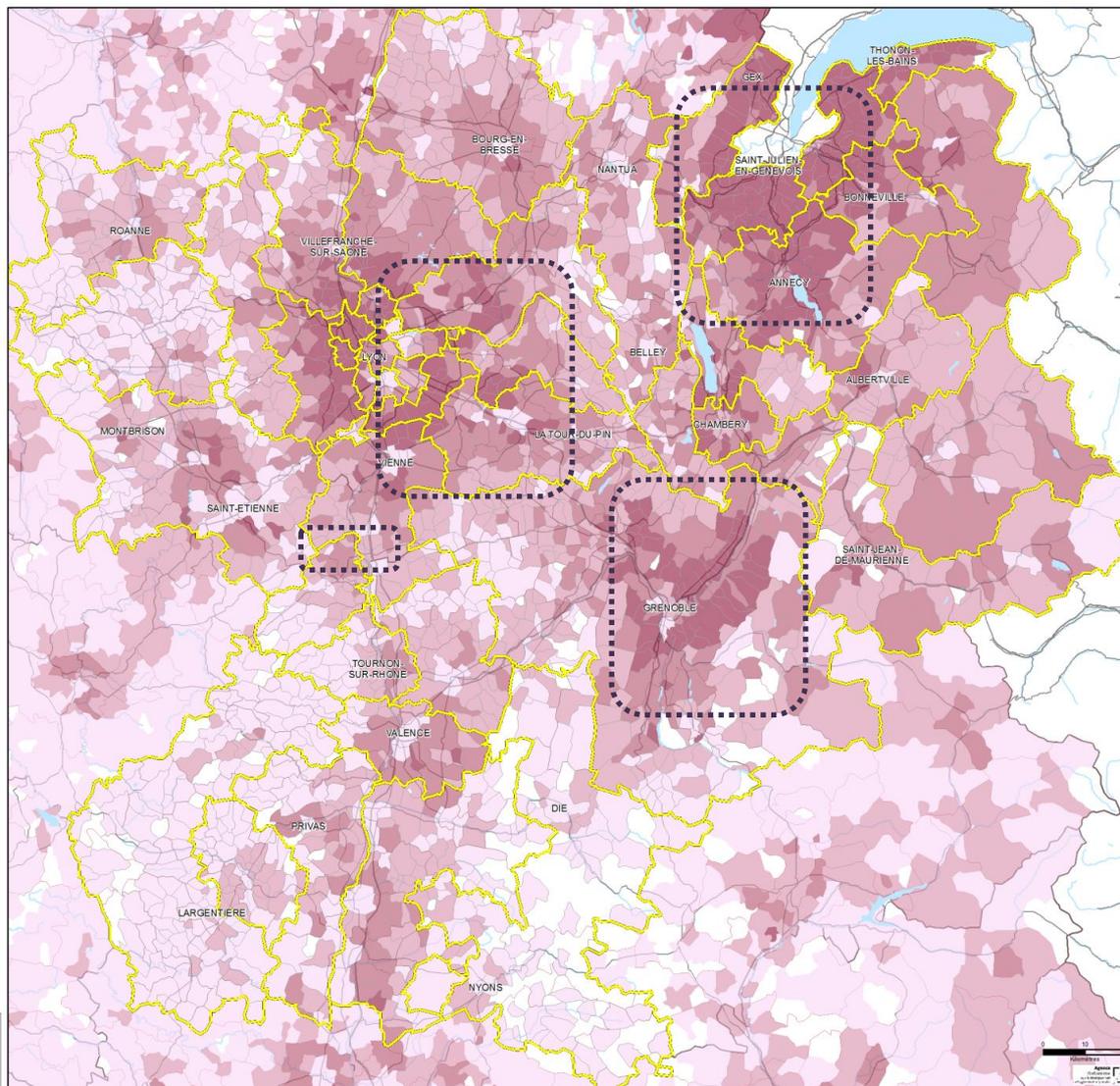
les revenus médians (en €)  
par Unité de Consommation  
en 2010 par commune \*



 Périmètres des secteurs étudiés

Distribution statistique :  
Répartition autour de la moyenne de la série  
Bornes supérieures incluses

\* : données non disponibles pour certaines communes



Les + élevés :

- Périphéries résidentielles des grandes agglomérations urbaines (Lyon, Grenoble, Saint-Etienne)
- Genevois français et effet « suisse »
- Vallée de haute technologie (Grenoble)

Récapitulatif statistique  
France métropolitaine : 18 749 €  
Région Rhône-Alpes : 19 684 €  
Revenu moyen Rhône-Alpes : 22 673 €

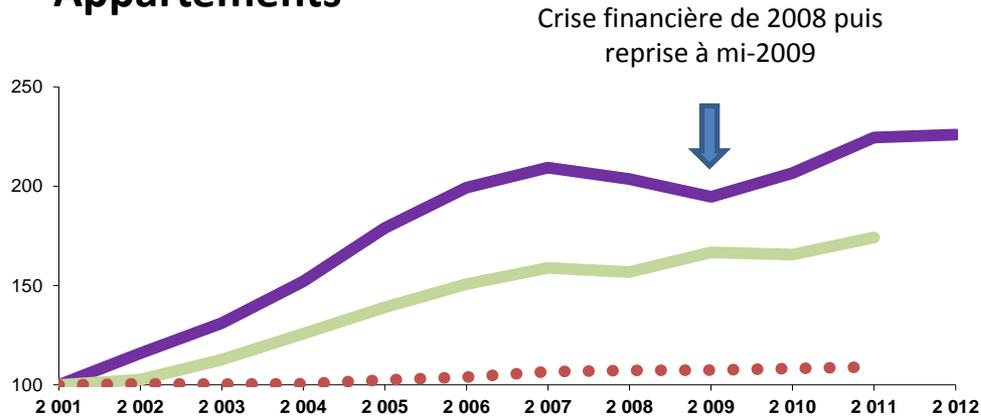
INSEE - Recensement de la population  
NF Octobre 2013

# Depuis 2000, avec la très forte hausse des prix immobiliers, un découplage revenus-prix de plus en plus important

## Exemple avec le Grand Lyon

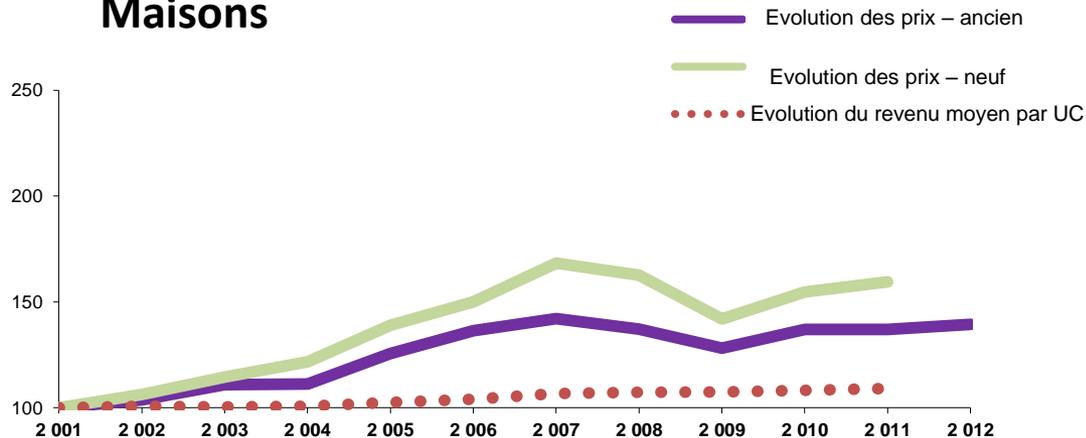
Indicateur : évolution des prix au m<sup>2</sup> et du revenu moyen\* par UC en base 100

### Appartements



Source : OTIF du Grand Lyon et INSEE - Revenus fiscaux localisés des ménages

### Maisons



Source : OTIF du Grand Lyon et INSEE - Revenus fiscaux localisés des ménages

- La comparaison de l'évolution des prix immobiliers et du revenu des ménages donne une indication sur les efforts que les ménages doivent consentir pour accéder à la propriété
- Ce découplage implique un endettement des ménages plus lourd
  - ✓ Permis par des conditions financières favorables,
  - ✓ motivé par un arbitrage en faveur de l'accession et soutenu par les pouvoirs publics

\*Euros constants : tient compte de l'inflation

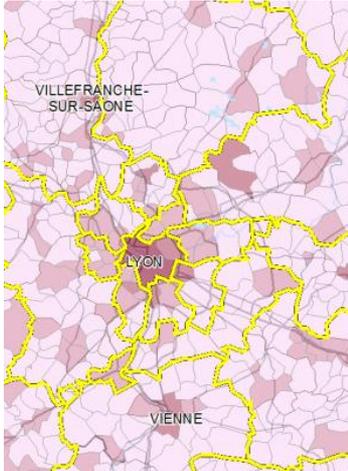
## ❖ QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DU PARC UTILES A L'ANALYSE DES MARCHES IMMOBILIERS EN RHÔNE- ALPES :

IMPORTANCE DES PETITES TYPOLOGIES ET DES  
RÉSIDENCES SECONDAIRES COMME SEGMENTS DE  
MARCHE DANS CERTAINS TERRITOIRES

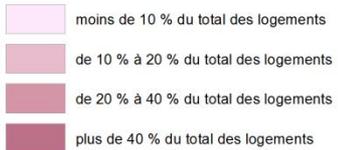
ATTENTION AUX EFFETS DE STRUCTURE DES PRIX MOYENS

# Une concentration des petites typologies dans les agglomérations urbaines et les zones de montagne Savoie/Haute Savoie

TYPE DE LOGEMENT  
EN 2009

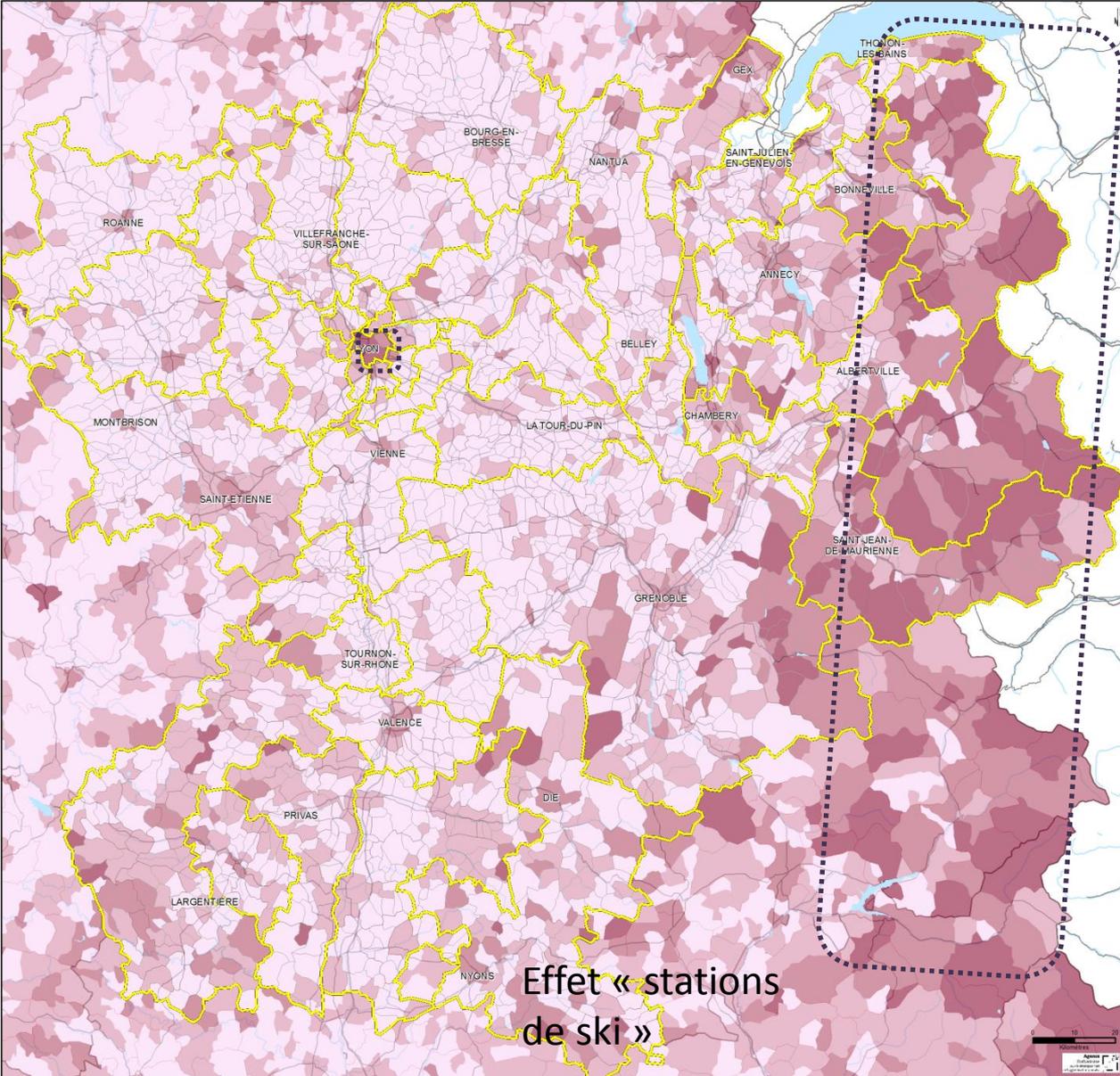


**Part des logements de type T1 et T2 dans le total des logements en 2009 par commune**



Périmètres des secteurs étudiés

*Distribution statistique :  
Bornes supérieures incluses*



Effet « stations de ski »

Récapitulatif statistique	
France métropolitaine :	21 % du total des logements
Région Rhône-Alpes :	21 % du total des logements
INTERSCOT :	20 % du total des logements

Sources : Recensement de la population  
INSEE, 2009

# Des résidences secondaires bien représentées, dans la 2ème région touristique française : en tête Savoie, Haute-Savoie, Isère

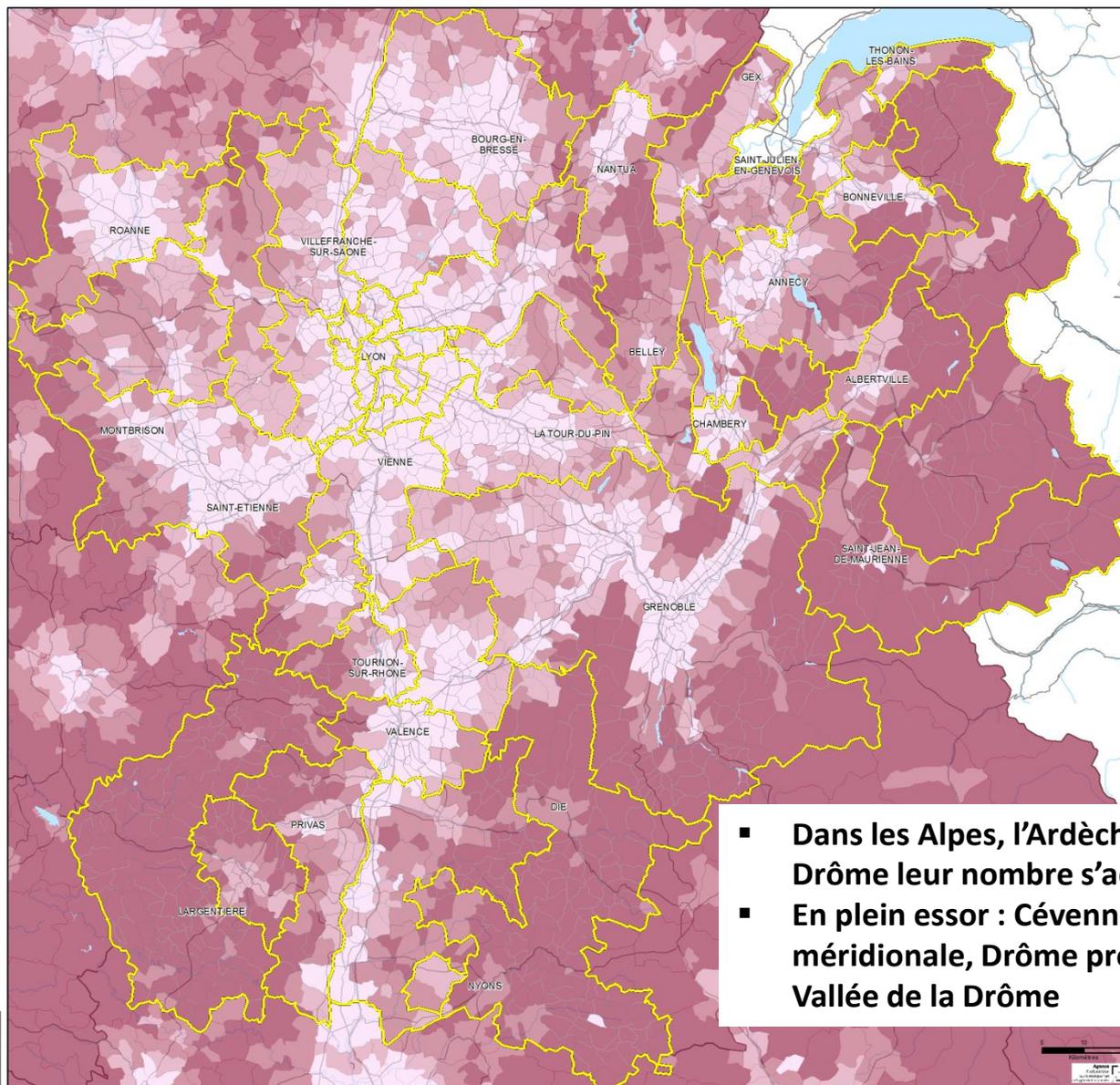
## LES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2009

### Part des résidences secondaires et des logements occasionnels dans le total des logements en 2009 par commune



 Périmètres des secteurs étudiés

Distribution statistique :  
Bornes supérieures incluses



- Dans les Alpes, l'Ardèche et la Drôme leur nombre s'accroît
- En plein essor : Cévennes, Ardèche méridionale, Drôme provençale, Vallée de la Drôme

#### Récapitulatif statistique

France métropolitaine : 9,6 % du total des logements  
Région Rhône-Alpes : 12 % du total des logements  
INTERSCOT : 3 % du total des logements

## ❖ A LA DEMANDE DU POLE MÉTROPOLITAIN :

TRAVAIL MENÉ PAR LES AGENCES D'URBANISME DE LYON  
ET DE SAINT-ETIENNE

« DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES DANS L'AIRE  
MÉTROPOLITAINE LYONNAISE – EXTRAIT DU VOLET  
MARCHÉ DANS L'ANCIEN »



# Des marchés immobiliers très hétérogènes à l'échelle du Pôle métropolitain

## Profils de marché

- Un marché de type métropolitain pour Lyon : forte attractivité, tension, prix élevés
- Des marchés de taille intermédiaire, structurés autour d'une demande locale
  - Offrant des prix « compétitifs » pour St Etienne,
  - Mais aussi de plus en plus attractifs pour l'extérieur sur le produit de l'individuel : ViennAgglo et CAPI

## Age des acquéreurs

- Des acquéreurs plus jeunes dans les marchés de Saint-Etienne Métropole, ViennAgglo et la CAPI, y compris sur l'individuel, mais avec des volumes de transactions faibles
- A Lyon, les 30-40 ans sont bien représentés dans les achats d'appartements

## CSP des acquéreurs

- Les CSP des acquéreurs sont en lien avec la structure de la population active de chaque territoire :
  - une sur-représentation de cadres supérieurs dans les ventes dans certains secteurs du Grand Lyon,
  - Plutôt des professions intermédiaires, employés, ouvriers pour St Etienne Métropole et ViennAgglo

# La formation de marchés de report de la demande, l'exemple avec l'agglomération lyonnaise

- La demande résidentielle familiale du Grand Lyon se reporte vers l'extérieur de l'agglomération, dans la limite de 40 à 50km autour de Lyon :
  - le Nord-Isère : La Verpillière, Chavagneux, Saint-Quentin-Fallavier, sur la CAPI
  - Villefranche-sur-Saône, la vallée de l'Azergues ou dans les communes de l'Ain...
- Quelles retombées pour les marchés locaux ?

## Profil – type :

- ✓ Premier achat ou revente
- ✓ Projet d'acquisition d'une maison ou d'un appartement familial (4 pièces)
- ✓ Budgets inférieurs à 250 k€
- ✓ Concerne les tranches d'âge : 30-40 ans/ 40-50 ans
- ✓ ouvriers, employés, mais aussi intermédiaires voire CSP +

# Publication Agence et évènement récent sur ce thème :



<http://www.urbalyon.org/Menu/Aire-metro.-lyonnaise-120>